

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Elaborato esaminato dalla Commissione  
Edilizia nella seduta del 22 GEN. 1997

al N. 5  
IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA  
PROVINCIA DI PADOVA  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "DEI FAVARI"  
Distretto n. 1 di Vaccarino



DITTE PROPRIETARIE : TOGNON SANTA, F.LLI TONELLO E  
COSTRUZIONI EDILI BISELLO S.R.L.

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA  
AUTORIZZAZIONE  
Il presente progetto è allegato alla concessione edilizia  
n. 028/1222/25 rilasciata da questo Comune  
in data 05 NOV. 1997



Arch. *[Signature]*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE

ALLEGATO A

Progettisti: **Architetto Paolo Canova**  
**Geometra Antonio Reato**



Arceuthobium

Achille Touello

Touello high-

Touello Touello

to Arceuthobium

Bedin Siria

## PREMESSA

Il P.R.G. di Piazzola Sul Brenta individua in località Vaccarino una zona residenziale a ridosso di una vasta area destinata ad attrezzature sportive.

Tale zona residenziale si suddivide in:

- "Zona residenziale estensiva A di espansione" con indice di edificabilità 1,1 e
- "Zona residenziale estensiva B di espansione" con indice di edificabilità 0,7
- "Zona residenziale estensiva A di completamento" con indice di edificabilità 1,5
- "Zona residenziale estensiva B di completamento" con indice di edificabilità 1,0
- "Superficie a strade di P.R.G."

Tali aree sono ricomprese nel perimetro dell' Ambito di Intervento il quale stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n' 113 del 29.11.1994 e che con l'allegato progetto si propone di modificare includendo una superficie di mq. 148 facente parte dei mappali 70 e 135 di proprietà dei Signori Brocca.

L'Ambito di Intervento così modificato rientra in ogni caso nel limite del 10% fissato dall'Art. 3 della L.R: 01.09.1993 n' 47.

## DIMENSIONAMENTO:

A seguito dell'adozione della variazione dell'ambito di intervento approvata dal Consiglio Comunale in data 29.11.1994 con provvedimento n' 113, la Ditta Lottizzante si è attivata per presentare il progetto della lottizzazione del distretto n' 1 di Vaccarino "Lottizzazione dei Favari".

Le aree che rientrano all'interno dell'ambito di intervento modificato ricadono tutte nel foglio 50 del comune di Piazzola Sul Brenta e sono le seguenti:

### ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA "A" DI ESPANSIONE

Comune di Piazzola Sul Brenta, foglio 50,

- ditta Costruzioni Edili Bisello s.r.l. 127 (parte), di mq. 2.170
- ditta Tonello F.lli, mapp. 287, superficie mq. 3.237
- per una superficie complessiva di mq. 5.407

### ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA "B" DI ESPANSIONE

Comune di Piazzola Sul Brenta, foglio 50,

- ditta Tognon Santa, mapp. 26, 109 (parte), 259, di mq. 13.470, reale di mq. 11.999

### ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA "A" DI COMPLETAMENTO

Comune di Piazzola Sul Brenta, foglio 50,

- ditta Brocca Giuseppe, mapp. 70 (parte), di mq. 100
- ditta Brocca Giampaolo, mapp 135 (parte), di mq. 48

### ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA "B" DI COMPLETAMENTO

Comune di Piazzola Sul Brenta, foglio 50,  
- ditta Tognon Santa, mappale 109 (parte), di mq. 1.246

### ZONA PER LA VIABILITA' DI P.R.G.

Comune di Piazzola Sul Brenta, foglio 50,  
- ditta Costruzioni Edili Bisello s.r.l., mapp. 127 (parte), di mq. 120

L'indice di edificabilità delle quattro zone, in base alle Norme del P.R.G., risulta diversificato e pertanto,

- la volumetria afferente alla zona "A di espansione" risulta essere mq. 5.407 per indice 1,1 = mc. 5.947
- la volumetria afferente la zona "B di espansione" risulta essere mq. 11.999 per indice 0,7 = mc. 8.399
- la volumetria afferente la zona "A di completamento" risulta essere mq. 1.246 per indice 1 = mc. 1.246
- la volumetria afferente la zona "B di completamento" risulta essere mq. 148 per indice 1,5 = mc. 222

La volumetria complessiva che si potrà realizzare all'interno del nuovo distretto sarà quindi pari o inferiore al volume massimo consentito di **MC. 15.814**.

Tali dati sono evidenziati nella tabella "A - Dimensionamento" allegata.

## CRITERI PROGETTUALI

Poiché il P.R.G. unifica le varie zone come sopra indicate in un unico perimetro di "Ambito di intervento", ci è parso opportuno considerare queste zone come facenti parte di un tutt'uno omogeneo pur avendo indici diversi.

La distribuzione urbanistica dei lotti, pur rispettando le indicazioni del Piano, che attribuisce alle zone indici diversi, organizza l'intera area in modo unitario disegnando viabilità, parcheggi e verde primario sull'intero insieme.

Ne consegue che la "Zona estensiva A" non prevede al suo interno aree a verde e parcheggio perché queste sono previste unitamente alla "Zona estensiva B" in un unico sito. Inoltre, avendo la "Zona estensiva A" un indice più elevato, qualora all'interno di questa zona fossero state individuate aree a standard (verde e parcheggio), la residua area da destinare all'edificabilità sarebbe stata sovraccaricata di volumetria.

La conformazione dell'"Ambito di intervento" prefigura la distribuzione urbanistica della lottizzazione la quale per appunto prevede un'asse viario che va da est ad ovest e un innesto a "T" su via Tremignon.

La strada prevista ha una larghezza di ml. 7,50 con due ampie rotatorie nei punti terminali aventi la possibilità di un cerchio inscritto del diametro di ml. 15. Tale rotatoria risulterà agevole anche per la manovra di mezzi pesanti che saltuariamente dovessero accedere all'area. Il marciapiede largo ml. 2 è previsto su un solo lato e dotato di rampe per portatori di handicap.

Tutta l'area è collegata pedonalmente all'ampia area attrezzata a parco e verde posta a sud del distretto mediante un passaggio pedonale della larghezza di ml. 3 che si inserisce in posizione idonea tra i lotti n' 2 e n' 4.

Tale passaggio pedonale sarà adeguatamente sbarrato in partenza e in arrivo per consentire solo il transito pedonale.

Anche gli edifici esistenti posti a nord-ovest dell'area in oggetto saranno collegati alla nuova viabilità della lottizzazione prevedendo un prosieguo del marciapiede antistante l'edificio esistente sul lato ovest e dalla parte terminale della rotatoria sempre lato ovest viene previsto un passaggio pedonale e ciclabile della larghezza complessiva di ml. 4 che consente il collegamento con la limitrofa viabilità esistente.

Lungo il tratto di strada di innesto su via Tremignon viene prevista un'ampia fascia a verde pubblico superiore allo standard richiesto che caratterizza tutta la lottizzazione conferendo all'insieme un'immagine di edilizia inserita nel verde. Tale area sarà adeguatamente piantumata come risulta da allegato progetto.

Sul lato opposto al verde, in prossimità dell'innesto di via Tremignon, viene previsto un ampio parcheggio onde dare la possibilità ai residenti e agli ospiti di parcheggiare comodamente la macchina appena dentro dell'imbocco stradale per poi proseguire a piedi fino al lotto desiderato.

Tale parcheggio sarà realizzato non a quota stradale, ma bensì a quota marciapiede per cui la strada di innesto sarà interessata da un rialzo e successivo ribasso in modo che in corrispondenza del parcheggio non vi siano dislivelli di quota e così tutti compresi i

portatori di handicap potranno tranquillamente transitare dal marciapiede al parcheggio e viceversa senza barriere alcuna.

Inoltre il rialzo e successivo ribasso stradale si configura come elemento rallentatore di velocità prima dell'innesto su via Tremignon o in senso contrario per accesso alla lottizzazione.

E' stata prevista inoltre la possibilità di realizzare ulteriori spazi a parcheggio e sosta davanti ai lotti prevedendo un allineamento obbligatorio delle recinzioni distanti ml. 5 dal bordo interno del marciapiede.

Tali spazi che saranno a tutti gli effetti di proprietà privata e saranno meglio definiti in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie e utilizzati per la collocazione degli spazi a parcheggio previsti dalla legge 122/1989.

Sono previsti n' 12 lotti destinati alla edificazione di edifici residenziali con tipologia monofamiliare - bifamiliare e in alcuni casi plurifamiliari, ma comunque con ridotto numero di unità.

Ad ogni lotto viene attribuita una superficie ed un volume già predeterminato in funzione del risultato urbanistico che si vuole ottenere e pertanto ne consegue che ogni lotto avrà un indice di edificabilità leggermente diverso l'uno dall'altro.

Si è comunque tenuto conto che i lotti n' 1, 2, 3 e 4 fanno parte della "Zona estensiva A" attribuendo ad essi un indice fondiario più elevato che varia dai valori di 1,41 mc/mq. ad un massimo di 1,5 mc/mq.

Il lotto n' 3 prevede al suo interno sul lato nord una fascia di area che sarà destinata a "verde privato" e attribuita alla abitazione esistente sul lato a nord. Tale fascia di terreno sarà inedificabile e comporterà il rispetto della distanza dai confini. Si è resa necessaria tale soluzione per frapporre tra l'abitazione esistente e quella di progetto un adeguato spazio.

I lotti n' 5, 6 e 7 sono stati disegnati di pari forma, superficie e volume.

Il lotto n' 8, data la sua configurazione, prevede l'edificabilità solo sulla porzione servita dalla strada; di conseguenza l'appendice posta ad est pari a mq. 905, a motivo della sua conformazione fisica e della inaccessibilità e della vicinanza ad una attività produttiva, sarà inedificabile in quanto tutto il volume costruibile del lotto n' 8 si dovrà sviluppare all'interno della sagoma del perimetro edificabile come indicato nelle tavole di progetto.

Il lotto n' 9 ha una forma alquanto ridotta e pari a mq. 634, non sono previsti accessi a questo lotto dalla viabilità di lottizzazione. Tale lotto si organizza urbanisticamente unitamente all'area posta a nord avente la stessa destinazione urbanistica, appartenente alla stessa ditta, ma non facente parte dell'"ambito di intervento" in questione. Il volume attribuito a tale lotto pari a mc. 550 potrà essere edificato all'interno del perimetro di intervento indicato in progetto. Tale prescrizione viene visualizzata graficamente nelle tavole di progetto e nella tabella B allegata.

I lotti n' 10, 11 e 12 posti all'inizio della lottizzazione hanno un volume attribuito leggermente inferiore, in quanto ad indice di edificabilità, ai precedenti lotti poiché si vuole che questi lotti che costituiscono il collegamento con la parte già edificata abbiano un impatto morbido.

I dati relativi alla distribuzione dei lotti, alla superficie, al volume costruibile per singolo lotto, all'indice e alla tipologia prevista sono sintetizzati nella "tabella B" di progetto.

I dati relativi agli standard urbanistici alla verifica degli stessi e ai dati generali della lottizzazione sono espressi nella "tabella C" e nella "tabella D" allegate alla presente.

## SERVIZI TECNOLOGICI

Come previsto da apposita convenzione e da dettagliato progetto la lottizzazione sarà fornita delle varie reti tecnologiche e cioè:

- condotta acque bianche meteoriche e condotta acque nere che in conformità al capitolato tecnico e ai progetti esecutivi dovrà consentire che ogni lotto sia provvisto di adeguato pozzetto di allaccio a questi servizi. Verrà inoltre realizzata una rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica con adeguate tubazioni e pozzetti e allacci per ogni singolo lotto.

Parimenti dicasi per la rete di distribuzione del gas e dell'acquedotto, che oltre alla linea principale stradale, dovrà prevedere adeguati allacci per ogni singolo lotto in modo da ottenere che ogni lotto sia già fornito di tutti gli allacciamenti necessari ai servizi tecnologici al fine di evitare che i lotti, sui quali l'edificazione per un qualsiasi motivo dovesse essere rimandata nel tempo, comportino rotture stradali.

Per quanto attiene a questi servizi tecnologici si fa integralmente riferimento alle specifiche tavole di progetto, al capitolato tecnico e al computo metrico che prevedono per ogni singola condotta caratteristiche tecniche, dimensioni, quantità, costi.

La lottizzazione inoltre sarà dotata di adeguata linea di illuminazione pubblica, che secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale, è stata prevista con un palo avente l'altezza massima di ml. 5 e in quantità adeguata per valorizzare appunto le caratteristiche esclusivamente residenziali della lottizzazione.

Anche il "verde pubblico" sarà adeguatamente progettato e dotato di impianto di irrigazione il quale garantirà una prestazione costante nel tempo all'area stessa.

Per la manutenzione di tale area (sfalcio periodico, e potatura delle varie essenze, manutenzione dell'impianto di irrigazione) sarà opportuno prevedere a realizzazione ultimata una adeguata convenzione con i residenti che garantisca la perfetta efficienza e mantenimento di tale area.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### NORME PRESCRITTIVE

L'edificazione sarà subordinata all'inserimento delle volumetrie dei singoli lotti nelle previsioni del programma pluriennale di attuazione e al rilascio della concessione edilizia, la quale oltre alle norme di carattere generale sulle edificazioni previste dal P.R.G. e dal "Regolamento edilizio comunale" dovrà rispettare anche le seguenti norme che diventano parte integrante delle "Norme del P.R.G." limitatamente al Piano di lottizzazione in oggetto

- Destinazione d'uso :  
residenziale ed eventuali attività compatibili con la zona residenziale secondo quanto previsto dall'art. 9 delle norme di P.R.G.
- Tipologia edilizia:  
gli edifici dovranno essere di tipo isolato uni, bi, o plurifamiliare a blocco o a schiera.
- Volume edificabile:  
indipendentemente dalla superficie e dall'indice la volumetria è predeterminata e fissa per ogni singolo lotto come risulta dalla "tabella B" del P.d.L.
- Distanza minima dai confini:  
ml. 5
- Distanza tra fabbricati:  
minimo ml. 10 con sporgenze non superiori a ml. 1,20
- Distanza dalla strada:  
minimo ml. 10 e comunque secondo allineamento obbligatorio.
- Altezza dei fabbricati:  
massimo ml. 8,50.

Solo per il lotto n' 1, in corrispondenza del previsto passaggio pedonale che sarà realizzato su area privata gravata di uso pubblico, la distanza del fabbricato dalla recinzione potrà essere pari o superiore a ml. 4

Gli accessi ai lotti 1 - 2 e 12 dovranno essere arretrati rispetto al filo recinzioni, rispettivamente di m. 5,00 gli accessi carrai e m. 1,50 gli accessi pedonali, così come indicato nella tavola n' 14 allegata al P.d.L.

## NORME ORIENTATIVE

- \* Le recinzioni delle aree private dovranno essere armonizzate tra loro per forma, dimensioni e materiali; in particolare le recinzioni sul fronte stradale dovranno avere un muretto non più alto di cm. 30 con sovrastante cancellata a disegno semplice e possibilmente con siepe di sempreverde piantata sul lato interno.
- \* I tetti saranno a falde con copertura in tegole e coppi rigorosamente color cotto. Le cornici, qualora previste, dovranno essere proporzionate in quanto a forma e dimensione all'effettivo volume e altezza del fabbricato.
- \* Sono sconsigliati riporti e movimenti di terreno superiori a cm. 60 dalla quota del marciapiede stradale.
- \* Sono sconsigliati i garage completamente interrati che comportano lunghe e pericolose rampe di accesso; queste dovranno comunque in ogni caso essere adeguatamente pavimentate e integrate al verde del giardino.
- \* Sono sconsigliate scale esterne a meno che queste siano relative a dislivelli contenuti e comunque non superiori a ml. 1,50.
- \* I colori esterni dovranno rispettare la seguente gamma:
  - per le murature: bianco, rosa e giallo nelle varie gradazioni e tonalità del pastello
  - per i serramenti: legno nelle varie essenze e colorazioni del marrone, grigio antracite e verde bottiglia.
  - paramenti esterni: in mattoni di cotto a vista.
- \* Poggioli. Di norma non sono esclusi i poggioli, ma data la loro rilevanza architettonica questi devono essere armoniosamente inseriti nel contesto del fabbricato sia per forma, dimensione e finitura. Il poggiolo, se previsto, deve risultare un elemento funzionale e integrato formalmente al contesto dell'edificio e non deve in nessun caso dare l'impressione di un elemento giustapposto e non congruo con la tipologia del fabbricato progettato.
- \* Aree private esterne al lotto.  
La sistemazione delle aree comprese tra la recinzione e il marciapiede dei lotti posti a sud e specificatamente lotti n' 2, 4, 5, 6, 7 sarà definita in sede di rilascio di concessione edilizia con l'accortezza di prevedere una pavimentazione in elementi di calcestruzzo forato tipo "erborella" o simili che consentano ad un tempo sia la sosta di veicoli sia la crescita del tappeto erboso.  
In tale fasce potranno essere piantumati arbusti da fiore o essenze arboree di contenute dimensioni.

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA - PADOVA

DISTRETTO N° 1 - VACCARINO

LOTTIZZAZIONE DEI FAVARI

\*\*\*\*\*

DIMENSIONAMENTO

TABELLA "A"

DITTA	MAPPALE	SUPERFICIE REALE	Z.T.O.	INDICE	VOLUME
COSTRUZIONI EDILI BISELLO S.R.L.	127 (parte)	2.170	ESTENSIVA "A"	1,1	2.387
	127 (parte)	120	STRADA PRG.	--	--
TONELLO	287	3.237	ESTENSIVA "A"	1,1	3.560
TOGNON	26 (PARTE) + 109 (PARTE) =	1.246	ESTENSIVA "B" di COMPLETAMENTO	1,0	1.246
TOGNON	26 (PARTE) + 109 (PARTE) + 259 =	11.999	ESTENSIVA "B" di ESPANSIONE	0,7	8.399
BROCCA GIUSEPPE	70 (PARTE)	100	ESTENSIVA "A" di COMPLETAMENTO	1,5	150
BROCCA GIAMPAOLO	135 (PARTE)	48		1,5	72
TOTALI		18.920			15.814

*Brocca Giampaolo  
 Achilli Daniele  
 Tonello Luigi  
 Tognon Antonio  
 Brocca Giuseppe  
 Brocca Giampaolo*

*Cecce Fiorini  
 Achille  
 Tonello  
 Cognon  
 ...  
 Bedini*

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA - PADOVA

DISTRETTO N° 1 - VACCARINO

LOTTIZZAZIONE DEI FAVARI

\*\*\*\*\*

TABELLA "B"

N° LOTTO	MQ.	MC.	INDICE	TIPOLOGIA
1	1.041	1.510	1,450	Plurifamiliare
2	1.067	1.530	1,434	Plurifamiliare
3	1.146	1.630	1,422	Plurifamiliare
4	1.064	1.630	1,531	Plurifamiliare
5	900	1.152	1,280	Mono-Bifamiliare
6	900	1.152	1,280	Mono-Bifamiliare
7	900	1.152	1,280	Mono-Bifamiliare
8	1.442	1.650	1,144	Plurufamiliare
9	615	550	0,894	In adiacenza fabbricato esistente
10	1.268	1.200	0,946	Bifamiliare
11	1.560	1.400	0,897	Bifamiliare
12	1.114	1.258	1,129	Bifamiliare
<b>TOTALE LOTTI</b>	<b>13.017</b>	<b>15.814</b>		
*	234			
*	905			
<b>TOTALE</b>	<b>14.156</b>			

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA - PADOVA

DISTRETTO N' 1 - VACCARINO

LOTTIZZAZIONE DEI FAVARI

\*\*\*\*\*

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

TABELLA "C"

- MC. TEORICI DI PROGETTO	MC.	15.814
- ABITANTI TEORICI	N'	158
- VERDE PRIMARIO	5 mq/ab = mq.	790
- PARCHEGGIO	3,5 mq/ab = mq.	553

DI PROGETTO

- VERDE PRIMARIO	mq.	940	} = Mq. 4.644
- PARCHEGGIO	mq.	568	
- STRADE	mq.	2.236	
- MARCIAPIEDI	mq.	900	

*Arreca Piccini*  
*Achille Tociolo*  
*Tonello Miaz*  
*Carlo Sontori*  
*Il Gruppo Bedini Lirio*

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA - PADOVA

DISTRETTO N° 1 - VACCARINO

LOTTIZZAZIONE DEI FAVARI

\*\*\*\*\*

DATI GENERALI

TABELLA "D"

- SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	18.920	
- SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI	MQ.	13.017	] = MQ. 18.920
- SUPERFICIE AREE INEDIFICABILI	MQ.	1.139	
- VERDE PRIMARIO	MQ.	940	
- PARCHEGGIO	MQ.	568	
- SUPERFICIE STRADE	MQ.	2.236	
- MARCIAPIEDI	MQ.	900	
- AREA PRIVATA GRAVATA DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO	MQ.	120	
- VOLUME COSTRUIBILE	MC.	15.814	
- ABITANTI TEORICI	N'	158	
- LOTTI	N'	12	

*W. Agazzi*  
*Messa Piccini*  
*Adriano Sobell*  
*Tonello - Inigo*

*Ermano Santor*  
*Bertram Lima*